OPCI : mode d'emploi

L'apparition des Organismes de Placement Collectif (OPCI) modernise l'offre de produits d'épargne immobilière à l'intention des particuliers et des investisseurs institutionnels. Comme les SCPI, les OPCI et leurs sociétés de gestion sont agréés et contrôlés par l'AMF. Ces sociétés doivent respecter des ratios garantissant la répartition des risques et des placements, jouissent d'une information suivie et d'un organe de gouvernance adéquat. Le contrôle des opérations est accompli par un dépositaire. L'évaluation des patrimoines immobiliers se fait par des experts indépendants. Les OPCI comportent un ratio d'au moins 60 % d'actifs immobiliers, contre 95% en vigueur pour les SCPI (95 %).

Avantages des OPCI

- Liquidité renforcée par rapport à celle des SCPI, puisqu'ils détiennent au moins 10% d'actifs liquides. Ce qui favorisera leur éligibilité à l'actif de davantage d'investisseurs institutionnels.
- Portefeuilles extensibles à des actions et autres placements, alors que les SCPI détenaient essentiellement des immeubles. Ils seront éligibles à un grand nombre de produits (sicav, assurance vie, épargne retraite et salariale).
- Capacité d'emprunt renforcée afin d'acheter des biens et profiter d'un effet de levier lorsque les loyers encaissés seront supérieurs au coût du crédit. La gestion s'en trouvera dynamisée.

Inconvénients des OPCI

- Dépendance de l'évaluation des actifs immobiliers au choix du taux d'actualisation des revenus des immeubles loués.
- Risque d'une baisse de la sécurité opérationnelle de la part du dépositaire de l'OPCI car ce dernier n'assurera ni le contrôle de la valeur liquidative, ni la conservation des actifs immobiliers.
- Risque de pertes financières pour les particuliers lors de la transition fiscale de la SCPI à l'OPCI. Si la SCPI se change en SPPICV (OPCI à forte quotité mobilière), le transfert du régime fiscal des revenus fonciers à celui des valeurs mobilières privera le contribuable ayant financé ses parts à crédit de la déductibilité des intérêts d'emprunts.
- Risque d'une trop grande liberté des sociétés de gestion, puisque les OPCI ne feront pas l'objet d'un conseil de surveillance.

Régime fiscal des OPCI

Juridiquement les OPCI sont proches des OPCVM. Ces nouveaux véhicules d'investissement peuvent revêtir deux formes : des fonds de placement immobilier (FPI) ou des sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICV). Les premiers sont soumis au régime de la fiscalité foncière analogue à celle des SCPI, tandis que pour les secondes c'est la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers qui prévaut. Ainsi, les revenus distribués sont soumis à l'impôt sur le revenu après abattement de 50%. Les plus-values sont taxées à 27%, après déduction des éventuelles moins-values.

Le souscripteur choisira l'OPCI le plus avantageux du fait de sa tranche marginale d'imposition, de la durée prévisible de détention de ses parts ou actions et du mode de financement prévu pour leur achat. Son imposition portera sur le montant réellement distribué, qu'il s'agisse des revenus courants ou des plus-values de cession.

Sylvie Huc